

# Mémoire de la Ville de Montréal

Déposé dans le cadre des consultations publiques de la Communauté métropolitaine de Montréal, portant sur le projet de Politique métropolitaine d'habitation *Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient*.

26 août 2022

---

## 1. INTRODUCTION

La Communauté métropolitaine de Montréal a présenté, le 14 juin dernier, son projet de Politique métropolitaine d'habitation - *Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient*, ainsi que la démarche de consultation qui mènera à son adoption. Cette politique s'appuie sur 3 grandes orientations, qui se déclinent en 7 objectifs et 41 pistes d'action. L'objectif de cette démarche est important et ambitieux: relever les défis en habitation.

Les enjeux et défis sont nombreux en matière d'habitation. La réalisation d'une politique en la matière est une démarche structurante, qui doit être réfléchie en profondeur afin de s'assurer de sa pertinence dans le temps et de l'adhésion de l'ensemble des partenaires à la démarche. Elle doit être l'occasion d'établir un énoncé de vision rassembleur, clair et novateur, mais également de préciser le rôle que joue et doit jouer la Communauté métropolitaine de Montréal (ci-après CMM) en matière d'habitation et les moyens qu'elle compte déployer pour y parvenir. La Ville de Montréal, qui joue un rôle de chef de file en habitation, salue cette initiative et souhaite saisir l'opportunité de cette consultation afin de proposer des bonifications et pistes de réflexion additionnelles.

## 2. CONTEXTE

### 2.1 Rappel du contexte

Le document de consultation dresse un portrait sommaire de la situation actuelle. En effet, il y a urgence d'agir en matière d'habitation. L'évolution démographique, la diversité des besoins des ménages, la précarisation accrue de certaines populations causée par la pandémie, et ce, combinées à la crise du logement qui sévit actuellement, sont autant de phénomènes qui imposent des mesures fortes à Montréal et à l'échelle du territoire métropolitain. Pour y faire face, un éventail de mesures complémentaires et coordonnées doit être mis en place. Cela exige un engagement et une collaboration accrue de tous les intervenants, incluant les différents paliers de gouvernement.

Nous assistons actuellement à un changement de paradigme en matière de soutien public au développement du logement social, communautaire et abordable. Si depuis les 25 dernières années le programme québécois AccèsLogis Québec a permis la réalisation de milliers d'unités

de logement social et communautaire dans la région métropolitaine, son avenir est aujourd'hui incertain. Les récentes annonces gouvernementales confirment une volonté de soutenir davantage le logement abordable et d'impliquer les acteurs privés pour y arriver, comme en témoignent l'adoption récente du [Programme habitation Québec](#) (PHAQ) et le [partenariat](#) de la Société d'habitation du Québec (SHQ) avec le Fonds de solidarité FTQ, le Mouvement Desjardins et le Fondation. Par ailleurs, l'absence de mesures structurantes, l'absence de prévisibilité budgétaire et le sous-financement chronique des dernières années pour assurer le développement et le maintien du parc de logements sociaux et communautaires au Québec diminuent la capacité de la Ville à répondre aux besoins croissants de sa population.

De son côté, le gouvernement fédéral, qui ne finançait plus le développement de projets d'habitation depuis les années 1990, multiplie les programmes de soutien à la réalisation de projets d'habitation, pour les ménages à revenu faible et modeste, depuis l'adoption de sa [Stratégie nationale sur le logement](#) en 2017. Cependant, ces programmes ne sont pas toujours adaptés à la réalité québécoise et montréalaise. De plus, contrairement à d'autres provinces, les municipalités québécoises doivent obtenir une autorisation du gouvernement du Québec pour accéder à des fonds fédéraux. Ce processus peut être long et complexe, ce qui retarde l'avancement des projets et, par le fait même, augmente les coûts de réalisation. L'arrimage complexe entre les deux paliers gouvernementaux a une incidence directe sur la réalisation de projets dans la métropole.

Ces nouvelles orientations gouvernementales, combinées à l'évolution des besoins, incitent les municipalités à redéfinir leur rôle et à revoir leur stratégie d'intervention en habitation. En ce sens, une politique métropolitaine en habitation devrait tenir compte de cet environnement en transformation, et insister sur le rôle de la CMM pour épauler les municipalités dans le développement d'initiatives innovantes et complémentaires à celles développées par les gouvernements supérieurs, ainsi que dans leurs représentations auprès de ces derniers pour obtenir le financement adéquat et les pouvoirs réglementaires conséquents.

## **2.2 Montréal métropole**

Montréal est la métropole du Québec. C'est une ville avec des réalités et des besoins particuliers, mais aussi dotée d'un rôle prédominant en tant que gouvernement de proximité le plus à même de comprendre et d'agir sur son territoire pour soutenir la création et le maintien d'une offre de logements diversifiée et assurer son abordabilité dans le temps. Avec la conclusion en décembre 2016 de l'[Entente-cadre Réflexe Montréal](#) et l'adoption en septembre 2018 de la [Loi sur le statut de métropole](#), la Ville dispose de pouvoirs accrus en matière d'habitation. Cette entente permet à Montréal de gérer les sommes prévues pour son territoire en fonction de critères opérationnels adaptés à sa réalité, en cohérence avec les orientations gouvernementales. De ce fait, la Ville a mis en place ses propres programmes d'habitation afin de mieux répondre aux besoins de ses citoyens. À titre d'exemple, pour relancer le développement de projets de logements sociaux et communautaires, la Ville a notamment modulé les paramètres financiers du programme québécois AccèsLogis afin de refléter les coûts de construction du marché montréalais. Pour ses programmes de rénovation, la Ville a délaissé l'approche de « revitalisation par secteur » du gouvernement au profit d'une approche

ciblée vers le maintien de l'abordabilité et en fonction de l'état du bâtiment. Finalement, pour son programme d'adaptation de domicile, la Ville a apporté des modifications au programme québécois afin de faciliter l'accès des locataires au programme dans un contexte de forte densité urbaine (plex, bâtiments multilocatifs).

Au cours des dernières années, la Ville a également acquis de nouveaux pouvoirs réglementaires qui lui ont permis de développer de nouveaux outils, dont le *Règlement pour une métropole mixte* (RMM). Il oblige toute personne réalisant un projet d'habitation d'une superficie de plus de 450m<sup>2</sup> à contribuer à la réalisation de logements sociaux, abordables et familiaux. Soulignons la collaboration avec la CMM, qui a élaboré et diffusé plusieurs [outils](#) afin de soutenir les autres municipalités désirant se prévaloir de ce pouvoir.

En 2017, Montréal est également devenue la première municipalité du Québec à obtenir le droit de préemption à des fins de logements sociaux et d'habitation. Ce dernier permet à la Ville d'agir sur le foncier en se portant acquéreur de terrains pour aider concrètement le développement des projets. Depuis le 10 juin 2022, ce pouvoir est disponible pour l'ensemble des municipalités du Québec.

De plus, la Ville a récemment lancé le [Chantier Montréal Abordable](#) (CMA), qui réunit les acteurs du milieu avec pour objectif de tester de nouvelles façons de développer et de préserver des logements abordables.

Ainsi, en misant sur une diversité de leviers d'intervention, Montréal utilise tous les moyens à sa disposition pour maintenir une offre de logement équilibrée. La Ville considère que ses interventions auraient un impact potentiellement plus important si d'autres municipalités de la région métropolitaine adoptaient, elles aussi, des outils similaires, mais adaptés à leur réalité. À cet égard, la CMM a un rôle important à jouer. Guidée par une vision intégrée de son territoire, la CMM doit poursuivre et même intensifier ses démarches pour informer et soutenir les municipalités afin qu'elles soient à même d'utiliser l'ensemble des outils disponibles pour faciliter un développement optimal et consciencieux de leur territoire et, simultanément, répondre aux besoins de leur population en matière d'habitation.

**Recommandation 1:** Soutenir les municipalités en documentant les principaux enjeux en habitation dans la région métropolitaine.

**Recommandation 2:** Amorcer une réflexion avec les villes quant aux outils existants, leur actualisation et leur généralisation, mais aussi le développement de nouveaux leviers d'intervention pour soutenir la réalisation et la sauvegarde de logements sociaux et abordables.

### **2.3 Les défis des municipalités inhérents au financement gouvernemental de leurs interventions**

La Ville de Montréal est au cœur de l'action en matière d'abordabilité résidentielle et a déployé un nombre important d'initiatives et d'outils en la matière ces dernières années. Elle fait des efforts colossaux en investissant dans l'habitation et en travaillant de concert avec les partenaires en habitation pour favoriser le développement de projets porteurs.

Toutefois, l'ensemble de ces actions et initiatives est caduc, si elles ne sont pas financées adéquatement. Les limites des sources de financement à la disposition des municipalités sont connues. Les revenus issus de la taxe foncière, notamment, ne permettent pas de répondre aux besoins et investissements importants requis pour permettre l'accès à un toit adéquat pour l'ensemble des Montréalaises et Montréalais. La Ville abordera d'ailleurs plus en profondeur les enjeux de financement de l'habitation lors de son grand chantier sur la fiscalité montréalaise à l'automne 2022. Par ailleurs, rappelons que les gouvernements supérieurs ont un rôle important à jouer, et ce, d'autant plus que le financement du logement social et abordable relève avant tout de leurs responsabilités.

L'insuffisance de financement et le manque de flexibilité pour l'utilisation des budgets dédiés en habitation ont des impacts importants sur le développement de projets à Montréal. Au cours des quatre dernières années, la Ville de Montréal a reçu 58 M\$ pour le développement de projets d'habitation social et communautaire sur son territoire, alors qu'elle demandait un minimum de 100 M\$ annuellement, seulement pour être en mesure de poursuivre le rythme de développement.

De plus, la Ville fait des efforts pour maximiser l'utilisation des enveloppes gouvernementales allouées pour la réalisation des projets. Certains paramètres administratifs limitent parfois la capacité d'action de la Ville. Les longs délais de réponse pour l'obtention d'assouplissements concernant l'utilisation de différentes enveloppes, par exemple, rendent les scénarios initialement prévus désuets. En effet, la fluctuation importante des taux d'intérêt, l'inflation et l'augmentation des coûts des matériaux combinées à la pénurie de main-d'oeuvre font en sorte que la Ville a besoin d'outils flexibles, qui prennent en considération le contexte et les coûts particuliers inhérents à la construction de logements dans la métropole, pour pouvoir adapter ses interventions à ce contexte changeant, pouvoir saisir les occasions au bon moment et éviter l'explosion des coûts des projets. À titre d'exemple, la Ville estimait à l'automne 2022 que 175 M\$ étaient nécessaires pour finaliser les projets AccèsLogis Québec sur son territoire (backlog). À l'été 2022, cette estimation est passée à 330 M\$.

La CMM doit être un partenaire dans cette démarche et soutenir les efforts des municipalités afin que soient reconnues les charges importantes leur étant imposées et les ressources nécessaires pour y parvenir.

**Recommandation 3:** S'assurer que la CMM porte avec vigueur la demande des municipalités pour que les gouvernements du Québec et du Canada rendent disponible un financement à la hauteur des besoins, flexible et pérenne visant la construction de logements sociaux, communautaires et abordables sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal, dont au moins 2000 unités par année de logements sociaux et communautaires à Montréal.

## 2.4 Des besoins croissants et diversifiés

Montréal est une ville inclusive et diversifiée, qui s'est constituée à la suite de plusieurs vagues migratoires. La région métropolitaine accueille plus de 83% des immigrants<sup>1</sup> qui arrivent au

---

<sup>1</sup> Source: Statistiques Canada, Recensement 2016, Montréal [RMR].

Québec et parmi ces nouveaux arrivants, un peu plus de 76% décident de s'installer sur l'île de Montréal<sup>2</sup>. Elle est de plus caractérisée par une importante population de personnes autochtones. En outre, il est possible de constater la présence de grandes inégalités sociales entre les individus qui l'habitent. Près de 40% de la population québécoise n'ayant pas les ressources financières suffisantes pour répondre à ses besoins de base réside sur l'île de Montréal. La métropole compte 16,2% de familles à faible revenu comparativement à 9,5% pour l'ensemble du Québec. De plus, selon le dernier [dénombrement](#), 3000 personnes étaient en situation d'itinérance en 2018, ce qui représentait déjà une augmentation de 12%<sup>3</sup> par rapport à 2015. Cette proportion s'est largement accrue avec la pandémie. Montréal se distingue du reste du Québec et de la CMM en regard du nombre important de personnes locataires qu'elle compte (63% vs 31% pour le reste du Québec) et du fait que 43% des ménages québécois locataires mal logés résident sur l'île de Montréal.

Les ménages montréalais ont des besoins diversifiés, notamment en fonction de leur profil sociodémographique et économique. Ces besoins sont tout aussi diversifiés lorsqu'il s'agit de trouver un logement adapté à leurs réalités, que ce soit en matière de superficie, d'emplacement ou de capacité de payer, notamment. À cet égard, la Ville a entrepris en 2020 un vaste processus de révision de ses pratiques au sein de plusieurs services de la Ville, dont le Service de l'habitation, afin de lutter contre les discriminations ou les exclusions. En se basant sur la méthode d'Analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle (ADS+), la Ville travaille donc activement à se doter de pratiques, de processus et de programmes qui répondent aux besoins de sa population diversifiée.

La Ville de Montréal considère qu'il faut faire preuve de prudence dans le projet de politique lorsqu'il est question des clientèles. Le contenu proposé tente de ratisser large en décrivant plusieurs clientèles et enjeux, toutefois cet exercice ne parvient pas à être exhaustif et inclusif. La description de certaines clientèles et l'abstraction d'autres induisent une certaine priorisation et confusion. De plus, l'analyse proposée ne permet pas la prise en considération, au sein d'une même clientèle, de la diversité des réalités observables. Par exemple, peut-on prétendre que les enjeux vécus par une famille, une personne issue de l'immigration ou une personne en situation d'itinérance sont les mêmes partout sur le territoire de la CMM? La prudence semble de mise concernant les clientèles pour que la politique soit inclusive. Il apparaît préférable de parler de ménages au sens large et des besoins et réalités de ces derniers.

**Recommandation 4:** Revoir la section sur les clientèles et proposer une formulation plus inclusive et générale en prenant en considération la diversité des besoins des ménages.

**Recommandation 5:** Inviter la CMM à intégrer l'ADS+ dans ses analyses.

### 3. LE RÔLE ET LA VISION DE LA CMM DANS LE PROJET DE POLITIQUE

Le document de consultation souligne avec justesse que l'habitation est un domaine de compétences partagées. Tous doivent mettre l'épaule à la roue. Tel que mentionné, les gouvernements du Québec et du Canada ont un rôle structurant à jouer: c'est à leurs niveaux

<sup>2</sup> Source: Bulletin statistique sur l'immigration permanente au Québec - 4e trimestre et année 2019. p.12.

<sup>3</sup> Source: Données du SDIS - présentation MTESS

que doit se traduire la solidarité qui doit s'exercer entre les plus nantis et les moins favorisés. Par la détermination de programmes, stratégies et mesures, mais également en rendant accessible un [financement suffisant](#), prévisible, flexible et pérenne, ils peuvent et doivent largement contribuer aux efforts déployés sur le terrain pour réduire les inégalités et favoriser l'accès à un toit abordable et adapté aux besoins des différents ménages.

Les municipalités ont des compétences en matière d'habitation et d'aménagement du territoire. En vertu de l'entente Réflexe en habitation, celles de la Ville de Montréal sont élargies et, comme mentionné précédemment, la métropole poursuit des objectifs ambitieux en matière d'habitation.

La [Communauté métropolitaine de Montréal](#) est un organisme de planification, de coordination et de financement suprarégional. Son mandat<sup>4</sup> vise notamment à doter la région d'une vision commune, d'un plan de développement économique, d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement, et de services de planification cohérents en concourant à une meilleure complémentarité et harmonisation des programmes et politiques des gouvernements avec les organismes régionaux. La CMM dispose de compétences en matière de logement social et d'aménagement du territoire notamment. Elle a créé le [Fonds du logement social métropolitain](#) qui contribue à différents niveaux au financement de programmes existants, tels que le Programme d'habitation à loyer modique (HLM), le Programme de supplément au loyer (PSL), le programme AccèsLogis Québec et, plus récemment, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

Plusieurs grandes orientations en matière d'habitation ont été établies précédemment dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), par l'entremise des travaux de la Commission de l'habitation et de la cohésion sociale, des plans d'action métropolitains pour le logement social et abordable ([PAMLSA](#) 2006 et 2015-2020) et de la [Déclaration](#) métropolitaine pour l'abordabilité du logement.

Le projet de Politique métropolitaine en habitation se veut un outil additionnel qui vient positionner le rôle de la CMM et les actions qu'elle pourrait entreprendre. Or, nous constatons la présence de plusieurs pistes d'actions qui ne sont pas en lien avec les domaines d'intervention de la CMM ou des positions entérinées par les partenaires de la Communauté. Il importe que la Politique métropolitaine soit cohérente avec les champs de compétences de chacun et que les pistes d'actions et leur formulation ne viennent pas semer, d'aucune manière, la confusion sur le rôle et les intentions des acteurs en présence. Mentionnons deux exemples qui permettent d'illustrer cette confusion:

- La piste d'action no 21 propose d'optimiser la réglementation et les processus d'approbation des projets résidentiels. Ces tâches incombent aux municipalités. La CMM peut toutefois les outiller ainsi que soutenir ou diffuser de bonnes pratiques en la matière auprès des autres municipalités.

---

<sup>4</sup> Gagnier, Guay, Biron, Avocat notaire, L'organisation municipale sur l'île de Montréal, Gouvernance et partage de compétences, novembre 2017.

- La piste d'action no. 26 vise à favoriser le maintien à domicile des aînés. Rappelons que les mesures visant le maintien à domicile des aînés relèvent des compétences du gouvernement du Québec et sont en lien avec des mesures déployées par le réseau de la santé. Il est certes pertinent de rappeler, en raison de la réalité démographique actuelle, l'importance pour les partenaires impliqués d'intensifier leur effort en ce sens. Il n'est toutefois pas du ressort de la CMM de mettre en œuvre des mesures directes en ce sens.

Afin de simplifier la lecture du document, vous trouverez en annexe un tableau regroupant l'ensemble des commentaires de la Ville de Montréal à propos des pistes d'action proposées. Les objectifs de la politique doivent être clairs: la CMM doit réitérer l'importance de l'abordabilité du logement et d'un toit pour tous. Pour y parvenir, la Ville de Montréal invite la CMM à:

- Poursuivre ses efforts visant à structurer des représentations diversifiées afin que les municipalités obtiennent un financement pluriannuel, stable, flexible et pérenne;
- Continuer de soutenir la réalisation de logements sociaux et communautaires, notamment par le biais du Fonds du logement social métropolitain;
- S'assurer de l'adéquation de ce fonds et des outils dont la CMM dispose avec les objectifs identifiés par les municipalités, les nouvelles contraintes et les nouveaux programmes en place;
- Consulter les municipalités en amont de la mise en place de modifications ou de l'instauration de nouvelles obligations touchant des outils et planifications existants, tels que le Fonds du logement social métropolitain ou encore le Plan métropolitain d'aménagement et de développement;
- Travailler activement à assurer la complémentarité des actions et à lever les obstacles politiques et administratifs qui paralysent et nuisent grandement à la réalisation de projets, ainsi qu'à l'abordabilité de ceux-ci (ex: adoption du gabarit [FNCIL](#));
- Documenter les enjeux spécifiques à la région métropolitaine en matière d'habitation et contribuer à son rayonnement;
- Outiller les municipalités et favoriser le partage de bonnes pratiques;
- Rassembler les municipalités et dégager une vision commune des principaux enjeux en habitation, mais aussi de son adéquation avec les enjeux environnementaux et d'aménagement du territoire.

La présence d'une vision commune forte est primordiale pour assurer la cohésion des partenaires métropolitains et des actions concertées visant à favoriser l'accès à un logement abordable pour tous et toutes.

### **3.1 L'habitation, l'aménagement du territoire et l'environnement: trois composantes intrinsèquement liées**

La Ville de Montréal met tout en œuvre pour favoriser, par un aménagement du territoire réfléchi, un cadre de vie de qualité qui promeut notamment la présence de milieux denses et

diversifiés ainsi que la proximité des services, des lieux d'emplois, des espaces verts et des services de transports collectifs et actifs structurants. De plus, la métropole poursuit ses efforts visant la création et l'adoption de son Plan d'urbanisme et de mobilité 2050. Cet outil s'inscrit en complémentarité avec le PMAD, qui guide les interventions en matière d'aménagement du territoire pour l'ensemble des municipalités de la Communauté. Le Service de l'habitation de la Ville de Montréal est partie prenante de la démarche. Il soutient, par le biais de ses actions, les orientations du Plan climat 2020-2030 en renforçant les moyens disponibles pour la mise en œuvre de nouveaux programmes d'aide à la rénovation durable, mais aussi pour la réalisation d'habitations qui s'intègrent harmonieusement dans les quartiers.

La troisième orientation du projet de politique vise à soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchi notamment dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques. La Ville de Montréal partage elle aussi des préoccupations à ce sujet. Pour y parvenir, la contribution de chacune des municipalités est nécessaire.

Ainsi, plusieurs éléments présentés sont intéressants. Certains d'entre eux doivent toutefois faire l'objet de discussions subséquentes lors du renouvellement du PMAD, attendu prochainement. En ce sens, il apparaît judicieux d'éviter les formulations prescriptives et de mentionner adéquatement les prochaines étapes de consultation à venir pour chacune des pistes d'action concernées.

**Recommandation 6:** Proposer des formulations plus générales et non prescriptives pour des éléments devant faire l'objet de consultations ultérieures.

### **3.2 Les espaces inédits**

Le projet de politique évoque la pertinence d'explorer l'utilisation d'espaces inédits, tels que des centres d'achats et des terrains de golf, à des fins de reconversion en habitation (p.53). Les municipalités sont aux premières loges pour cerner et saisir de telles occasions. Pour y parvenir, les partenaires gouvernementaux doivent demeurer disponibles et flexibles pour l'octroi de financement notamment.

En outre, la Ville de Montréal souhaite rappeler l'adoption par la CMM, le 16 juin 2022, du règlement de contrôle intérimaire (RCI 2022-96) concernant les secteurs présentant un potentiel de reconversion en espaces verts ou en milieux naturels. La première version de ce RCI se concentre sur six terrains de golf ayant tous, à une seule exception, cessé leurs activités. Grâce à cette démarche, la CMM souhaite interdire l'érection de nouvelles constructions ou la réalisation d'un ouvrage, de travaux ou de toute activité sur les sites visés. Elle demande également au gouvernement du Québec les sommes nécessaires afin de permettre aux municipalités concernées d'acquérir et de reboiser lesdits terrains de golf et plaide pour une refonte de la Loi sur l'expropriation. Tout au long des démarches menant à l'adoption du RCI, la Ville de Montréal s'est montrée favorable à l'essence de la démarche de la CMM, car les terrains de golf inactifs représentent d'importantes superficies qui disposent d'un potentiel intéressant de renaturalisation. La Ville de Montréal attend avec impatience la validation du règlement par le MAMH et son entrée en vigueur dans la perspective de réalisation d'une seconde mouture du RCI afin d'y inscrire certains espaces montréalais. Enfin, il importe de tenir



compte de ces nouveaux développements dans la Politique métropolitaine et d'inclure dans cette section cette volonté de plus en plus affirmée, non pas de construire, mais plutôt de préserver les terrains de golf en tant qu'espaces verts avec un potentiel de renaturalisation.

#### **4. CONCLUSION**






Agir sur l'habitation implique des investissements importants et une vision concertée de l'ensemble des acteurs impliqués. C'est pourquoi l'ensemble des partenaires, comme la CMM et les paliers gouvernementaux notamment, doivent être proactifs. Pour assurer le bien-être de nos populations, cela implique de prendre des décisions qui auront des effets à court et à long terme, donc construire pour répondre aux besoins des populations actuelles, mais aussi pour les générations qui suivront. La Ville de Montréal est déterminée à poursuivre ses efforts et à déployer des programmes et des mesures concrètes susceptibles de favoriser le maintien et le développement de l'offre de logements sociaux et abordables. Les besoins sont criants et connus. Le gouvernement du Québec doit poursuivre et intensifier ses efforts pour y répondre. Pour ce faire, un financement stable, prévisible et récurrent est nécessaire. La CMM, par l'entremise de ce projet de politique, doit déterminer clairement, sans chevauchement avec les compétences municipales, les rôles qu'elle pourra jouer en matière d'habitation, soit de représenter avec vigueur et d'outiller les municipalités, de poursuivre le financement de logements sociaux, communautaires et abordables, de documenter les phénomènes en habitation propres aux territoires métropolitains et de poursuivre les démarches entourant la mise en oeuvre et la mise à jour du PMAD. En terminant, la Ville de Montréal, forte de son expérience, souhaite réitérer sa volonté de travailler de concert avec la CMM à l'élaboration de ces différents outils et planifications.

## 5. TABLEAU SYNTHÈSE DES COMMENTAIRES DE LA VILLE SUR LES PISTES D'ACTION

En amont de la présentation des commentaires inhérents à chacune des pistes d'action, mentionnons que, de manière générale, plusieurs verbes d'action utilisés pour amorcer les pistes d'action sont généraux. Ils ne permettent donc pas de saisir avec précision la nature des interventions que souhaite faire la CMM dans le dossier.

### Légende:

-  En accord
-  Besoin de précisions additionnelles

Orientations	Objectifs	Pistes d'action	Enjeux	Commentaires
1. Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région	1. Garantir un financement public pluriannuel visant la pérennité et le développement du logement social et communautaire	1. Œuvrer pour que les gouvernements s'engagent financièrement à assurer la réhabilitation et la pérennité du parc de logements sociaux et communautaires existant.		- En accord.
		2. Veiller à ce que les gouvernements développent, maintiennent et financent des programmes permettant de réaliser minimalement 3000 logements sociaux et communautaires par année dans le Grand Montréal, durant dix ans		- Au-delà d'objectifs fixés sur la base d'un nombre d'unités à construire, les programmes et le financement souhaités doivent être conséquents avec les coûts réels de construction, selon les milieux, et exempts de contraintes limitant la production (plafond de financement, etc.). La CMM peut effectuer des représentations en ce sens.
		3. Promouvoir la relance de la construction de logements sociaux publics (HLM).		- En l'absence d'un programme dédié à la construction de logements sociaux publics, précisez les démarches prévues par la CMM.
		4. Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux offices d'habitation de la contribution de base aux programmes gouvernementaux en logement social et communautaire par l'entremise du Fonds du logement social métropolitain de la CMM.		- S'assurer de l'adéquation du Fonds du logement social métropolitain de la CMM et des nouveaux programmes gouvernementaux, et ce, en cohésion avec les objectifs des municipalités d'assurer une utilisation optimale des fonds publics et de soutenir des projets visant la pérennité du parc de logements sociaux et abordables pour leur population notamment.
		5. Sensibiliser les ministères responsables à la nécessité d'assurer le financement des interventions de soutien communautaire et individuel requises par les ménages résidant dans des logements sociaux, communautaires		- La CMM peut faire des représentations pour demander le financement de mesures de soutien communautaire et simplifier le processus pour les obtenir. - Rappeler l'importance de ces services, essentiels à la levée de certains projets et au maintien en logement de bon nombre

Orientations	Objectifs	Pistes d'action	Enjeux	Commentaires
		ou abordables.		d'usagers.
		6. Favoriser la cession des propriétés publiques excédentaires à des fins de développement d'habitations sociales, communautaires et abordables pérennes, notamment dans les aires TOD.	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier, considérant que cela est davantage en lien avec des actions municipales.</li> <li>- Les municipalités sont déjà en lien avec les partenaires gouvernementaux au sujet de la cession de propriétés publiques excédentaires (ex: SQI) et elles sont responsables, le cas échéant, du processus d'acquisition.</li> <li>- La CMM peut soutenir les municipalités en effectuant des représentations visant à: simplifier le processus d'identification et de cession des terrains, demander la réactivation et la bonification de l'Initiative des terrains fédéraux de la SCHL, demander des cessions à bas prix ou même des gratuites, obtenir du financement gouvernemental pour la mise à niveau des terrains et bâtiments cédés.</li> </ul>
		7. Encourager l'adoption de règlements d'inclusion par les municipalités et s'assurer d'un financement gouvernemental soutenant de telles pratiques.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le partage de bonnes pratiques, la préparation et la diffusion d'outils pour les municipalités et documenter les impacts des mesures.</li> </ul>
		8. Promouvoir l'élargissement du droit de préemption à l'ensemble des municipalités.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet de loi no 37 vient étendre le droit de préemption à l'ensemble des municipalités du Québec.</li> <li>- La CMM peut poursuivre ses efforts et soutenir les municipalités en documentant, préparant des outils pour les municipalités et en favorisant le partage de bonnes pratiques en lien avec le droit de préemption.</li> <li>- Elle peut également, de concert avec les autres partenaires municipaux, effectuer des représentations visant à sensibiliser le gouvernement du Québec aux besoins financiers des municipalités pour pouvoir exercer pleinement ce droit.</li> </ul>
		9. Soutenir des modifications à la Loi sur l'expropriation pour que les indemnités aux propriétaires soient mieux balisées en les calculant sur la base de la juste valeur marchande d'une propriété en tenant compte des contraintes réelles de son développement et de la réglementation en vigueur.	✓	<p>Demander et faire des représentations à court terme pour obtenir des modifications de la Loi sur l'expropriation visant à corriger deux enjeux importants:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les coûts: l'acquisition d'un immeuble par expropriation coûte généralement plus cher que l'acquisition de gré à gré, et il est presque impossible de prévoir la valeur de l'indemnité finale de l'expropriation au moment de l'adoption du décret.</li> </ul>

Orientations	Objectifs	Pistes d'action	Enjeux	Commentaires
				- Les délais: la durée du processus d'acquisition par expropriation peut être très longue et elle est imprévisible au moment du décret.
		10. Mettre en place de nouvelles formules de pérennisation de l'abordabilité, telles que les fiducies foncières d'utilité sociale et la possibilité de les arrimer aux programmes de subvention gouvernementaux	!	- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier. - La mise en place de nouvelles formules est davantage en lien avec les compétences des municipalités dictées par les paliers gouvernementaux supérieurs. - Préciser le rôle de la CMM pour effectuer des recherches, documenter de nouvelles formules de pérennisation de l'abordabilité, les modalités de mise en œuvre, les outils disponibles et à mettre en place, et informer les municipalités à ce sujet.
		11. Documenter et promouvoir les bonnes pratiques des municipalités en matière de logement social et abordable.	✓	- En accord.
	2. Préserver le parc de logements locatifs abordables privés existants et en accroître la taille	12. Soutenir la construction annuelle de 9 000 logements abordables privés, notamment en mode locatif, et garantir leur abordabilité à long terme.	!	- La CMM ne dispose pas d'outils financiers, autre que le Fonds, lui permettant, à ce jour, de soutenir des projets privés. - La question du financement de projets dont la pérennité de l'abordabilité n'est pas garantie à long terme est un enjeu important qui doit faire l'objet d'une réflexion approfondie et de discussions entre la CMM et les municipalités qui contribuent au Fonds. - La CMM doit mettre en place une table de travail visant à se pencher sur cet enjeux pour, potentiellement, venir déterminer des critères plus précis visant à déterminer quels projets répondent aux objectifs de préservation de l'abordabilité à long terme et peuvent bénéficier du soutien du Fonds.
		13. Promouvoir des mesures protégeant le droit au logement par un meilleur encadrement du marché locatif privé, permettant notamment de contrer l'augmentation abusive des loyers, les «rénovictions», l'insalubrité, la discrimination et le harcèlement.	!	- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier, considérant que la CMM n'a pas de pouvoirs en ces matières et que cela est plutôt en lien avec des compétences de la municipalité ou du gouvernement du Québec. - La CMM peut effectuer des représentations auprès du gouvernement du Québec afin de reconnaître le droit au logement. - La CMM doit poursuivre les représentations pour un meilleur accès au logement, partager les bonnes pratiques des municipalités visant à mieux comprendre les réalités du marché locatif privé et contrer les enjeux d'augmentation abusive de loyer, de rénoviction et autres: par exemple les démarches de la Ville de Montréal pour la mise en place

Orientations	Objectifs	Pistes d'action	Enjeux	Commentaires
				d'une <a href="#">certification</a> des propriétaires de plus de sept logements.
		14. Favoriser l'acquisition par des OBNL d'immeubles de logements à loyers abordables existants afin de les préserver de façon permanente.	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier, considérant qu'elle n'a aucun pouvoir et moyens particuliers lui permettant de soutenir ces acquisitions.</li> <li>- La CMM pourrait amorcer une réflexion pour déterminer les moyens afin de soutenir les municipalités qui veulent effectuer des acquisitions et de structurer des représentations visant à demander du soutien pour ce type de projets.</li> </ul>
		15. Explorer l'utilisation de nouveaux outils par les municipalités, comme le zonage locatif.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La CMM peut effectivement soutenir les municipalités en poursuivant la recherche et la documentation de nouveaux outils dont les municipalités pourraient se prémunir pour améliorer l'offre sur leur territoire.</li> </ul>
	3. Favoriser l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens	16. Mettre en place des mesures pour limiter la surchauffe du marché immobilier, notamment en favorisant l'augmentation de l'offre de propriétés abordables.	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM pour mettre en place des mesures pour limiter la surchauffe du marché immobilier, considérant que cette prérogative ne relève pas de ces pouvoirs/compétences.</li> </ul>
		17. Encourager des modèles innovants d'accès à la propriété favorisant une abordabilité à long terme (ex. : coop de propriétaires, fiducies foncières et capitalisation partagée).	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier, considérant que cette prérogative ne relève pas de ces pouvoirs/compétences.</li> <li>- La CMM peut soutenir les municipalités en documentant et en effectuant des recherches à ce sujet.</li> </ul>
		18. Explorer l'intérêt de mettre en place des nouvelles mesures telles de nouveaux mécanismes fiscaux et des modulations des droits de mutation.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La CMM peut effectivement soutenir les municipalités en poursuivant la recherche et la documentation de nouveaux outils dont les municipalités pourraient se prémunir pour améliorer l'offre sur leur territoire.</li> </ul>
2. Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée pour répondre aux besoins	4. Accroître l'offre résidentielle et veiller au bon état du parc	19. Approfondir notre compréhension des facteurs qui ne nous permettent pas l'atteinte d'une offre optimale, en collaboration avec les partenaires.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches et des partenariats souhaités.</li> <li>- La CMM peut effectivement soutenir les municipalités en poursuivant la recherche et la documentation de nouveaux outils dont les municipalités pourraient se prémunir pour améliorer l'offre sur leur territoire.</li> </ul>
		20. Favoriser la concertation entre les acteurs en habitation afin d'accroître l'offre résidentielle de façon optimale.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La CMM peut en effet favoriser la concertation entre les acteurs en habitation.</li> <li>- La Ville de Montréal entretient aussi des relations bilatérales avec les</li> </ul>

Orientations	Objectifs	Pistes d'action	Enjeux	Commentaires
évolutifs de la population				partenaires gouvernementaux et du milieu pour suivre et structurer les projets sur son territoire.
		21. Optimiser la réglementation et les processus d'approbation des projets résidentiels.	!	- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier, considérant que cela est davantage en lien avec des actions municipales et que cette prérogative ne relève pas de compétences de la CMM.
		22. Réunir les partenaires pour dénouer l'impasse qui semble exister entre l'amortissement des coûts de réhabilitation du parc locatif par les propriétaires et la préservation de l'abordabilité des loyers.	!	- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM pour dénouer l'impasse entre l'amortissement des coûts de réhabilitation du parc locatif et la préservation de l'abordabilité, considérant que cette prérogative ne relève pas de ces pouvoirs/compétences.
		23. Veiller à ce que des incitatifs financiers gouvernementaux suffisants encouragent la rénovation résidentielle et que les municipalités disposent des pouvoirs adéquats pour prévenir l'insalubrité	✓	- En accord. - Le gouvernement doit injecter les sommes nécessaires dans ses programmes, incluant ceux visant à soutenir la rénovation résidentielle (ex: Rénovation Québec).
	24. Accompagner les municipalités dans le développement d'un nombre suffisant de logements, par la diffusion d'analyses fines des données et des projections les plus récentes.	✓	- En accord.	
	5. Développer une offre résidentielle diversifiée et adaptée	25. Promouvoir une offre d'habitation en phase avec les besoins des personnes seules, des couples sans enfants, des familles et des nouveaux arrivants.	!	- Modifier la section portant sur la clientèle, dans le projet de politique, afin de proposer une approche plus inclusive qui prend en considération les besoins de l'ensemble des ménages (par exemple, les personnes immigrantes peuvent être composées d'aînés, de jeunes, de familles, de couples ou de personnes seules). Bref, il importe de parler des ménages et de la diversité de leurs besoins plutôt que de tenter de caractériser chaque type de clientèle de manière non exhaustive. - Préciser la nature des démarches prévues par la CMM. Dans la forme actuelle du mémoire, plusieurs enjeux et actions décrits relativement à certaines clientèles ne relèvent pas de la CMM, mais plutôt de paliers gouvernementaux supérieurs.
		26. Favoriser le maintien à domicile des aînés.	!	- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM pour favoriser le maintien à domicile, dans la mesure où cela relève essentiellement

Orientations	Objectifs	Pistes d'action	Enjeux	Commentaires
				des compétences du gouvernement du Québec.
		27. Promouvoir une diversification des modèles résidentiels pour aînés (ex. OSBL, coop, habitat intergénérationnel, RPA, etc.).	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier.</li> <li>- Modifier la section portant sur la clientèle, dans le projet de politique, afin de proposer une approche plus inclusive qui prend en considération les besoins de l'ensemble des ménages.</li> </ul>
		28. Mieux documenter les solutions pour accélérer l'accessibilité au logement des personnes avec des limitations fonctionnelles dans le Grand Montréal.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier, puisque les moyens nécessaires et solutions divergent selon s'il est question de mise en accessibilité d'éléments du cadre bâti existant ou de la réalisation de constructions neuves. Les notions d'accessibilité et d'adaptation ont des implications distinctes.</li> <li>- Effectuer des représentations visant à bonifier le soutien financier pour l'adaptation de domicile pour les personnes avec des incapacités.</li> <li>- Réfléchir aux partenariats possibles pour documenter cet enjeu et porter des représentations communes (ex: avec l'Office des personnes handicapées du Québec).</li> </ul>
		29. Établir des exigences élevées en matière d'accessibilité universelle (ex. outils d'urbanisme).	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier en lien avec ses propres compétences.</li> <li>- Les outils concrets d'aménagement du territoire et d'urbanisme relèvent des municipalités. Par ailleurs, les exigences relatives au cadre bâti relèvent du gouvernement du Québec (Code du bâtiment).</li> </ul>
		30. Accompagner les municipalités dans l'identification des besoins évolutifs en logement.	✓	- En accord.
3. Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective	6. Promouvoir et développer la densité résidentielle de qualité et à faible empreinte carbone.	31. Conserver le même périmètre d'urbanisation métropolitain dans le PMAD.	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PMAD est une planification importante. Bien qu'il soit estimé que le périmètre d'urbanisation puisse accueillir la croissance de la population au-delà de 2031, ce dernier pourrait être sujet à modifications et changements selon des cas particuliers.</li> <li>- Le PMAD est échu et doit faire l'objet d'une révision prochainement. Il convient d'être prudent et d'éviter les formulations d'apparences prescriptives.</li> </ul>
		32. Maximiser une offre résidentielle diversifiée, abordable et de qualité dans les espaces à	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En accord.</li> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce</li> </ul>

Orientations	Objectifs	Pistes d'action	Enjeux	Commentaires
de lutte et d'adaptation aux changements climatiques		développer, à redévelopper et à convertir.		dossier en lien avec ses propres compétences.
		33. Réviser à la hausse les seuils de densité à atteindre, tout en les modulant selon les secteurs pour assurer une intégration plus harmonieuse à la trame urbaine et sociale.	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PMAD est une planification importante dans l'atteinte d'un seuil de densité réfléchi et adapté à chaque milieu. Il est également nécessaire dans la perspective d'une utilisation efficiente du territoire métropolitain disponible à l'urbanisation et pour favoriser la création de quartiers complets.</li> <li>- Le PMAD est échu et doit faire l'objet d'une révision. Il convient donc d'être prudent et d'éviter les formulations d'apparences prescriptives.</li> </ul>
		34. Fixer des cibles de logements sociaux, communautaires, abordables et familiaux à atteindre dans les aires TOD et hors TOD.	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM pour fixer des cibles de logements sociaux, communautaires, abordables et familiaux en aires TOD, considérant que cette prérogative est largement en lien avec des actions municipales.</li> </ul>
		35. Explorer des modes d'interventions novateurs permettant la réalisation de logements sociaux, communautaires et abordables dans les aires TOD et hors TOD (droits aériens, terrains publics excédentaires, fiducies foncières, etc.)	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est intéressant que la CMM puisse outiller les municipalités en documentant et en effectuant des recherches concernant les modes d'interventions novateurs propices à la réalisation de logements dans les aires TOD.</li> </ul>
	36. Promouvoir la construction et la rénovation écoénergétique des bâtiments résidentiels tout en assurant l'abordabilité.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En accord.</li> <li>- Poursuivre les représentations permettant d'avoir un financement disponible pour les ménages pour favoriser la réalisation de ces rénovations.</li> </ul>	
7. Renforcer la résilience des milieux de vie face aux risques climatiques	37. Déminéraliser et verdir les quartiers résidentiels pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la perméabilité des sols en priorisant ceux où résident les populations les plus vulnérables.	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM pour contribuer à déminéraliser et verdir les quartiers résidentiels afin de lutter contre les îlots de chaleur notamment, considérant que cela est davantage en lien avec des actions municipales, mais également tributaire de financements des paliers de gouvernements supérieurs.</li> <li>- Au niveau de la CMM, poursuivre les travaux entourant le soutien de projets de la Trame verte et bleue.</li> </ul>	



Orientations	Objectifs	Pistes d'action	Enjeux	Commentaires
		38. Limiter les stationnements de surface et promouvoir l'aménagement de stationnements plus écoresponsables.	!	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PMAD est une planification importante et la réflexion entourant les espaces de stationnement de surface est stratégique dans la perspective d'une utilisation efficiente du territoire métropolitain disponible à l'urbanisation et pour favoriser la création de quartiers complets.</li> <li>- Le PMAD est échu et doit faire l'objet d'une révision. Il convient donc d'être prudent concernant les formulations d'apparences prescriptives.</li> </ul>
		39. Faciliter l'accès à la nature au plus grand nombre.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la nature des démarches prévues par la CMM dans ce dossier, considérant que cela est davantage en lien avec des actions municipales.</li> </ul>
		40. Accroître la protection des milieux naturels et consolider la Trame verte et bleue du Grand Montréal.	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PMAD est une planification structurante et la réflexion entourant la préservation et l'augmentation des milieux naturels est importante dans la perspective d'une utilisation efficiente du territoire métropolitain.</li> <li>- Le PMAD est échu et doit faire l'objet d'une révision. Il convient donc d'être prudent concernant les formulations d'apparences prescriptives.</li> </ul>
		41. Améliorer nos connaissances des risques d'inondations et adapter nos modes de développement et redéveloppement des secteurs résidentiels en conséquence	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En accord.</li> </ul>

## 6. SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

**Recommandation 1:** Soutenir les municipalités en documentant les principaux enjeux en habitation dans la région métropolitaine.

**Recommandation 2:** Amorcer une réflexion avec les Villes quant aux outils existants, leur actualisation et leur généralisation, mais aussi le développement de nouveaux leviers d'intervention pour soutenir la réalisation et la sauvegarde de logements sociaux et abordables

**Recommandation 3:** S'assurer que la CMM porte avec vigueur la demande des municipalités pour que les gouvernements du Québec et du Canada rendent disponible un financement à la hauteur des besoins, flexible et pérenne visant la construction de logements sociaux, communautaires et abordables sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal, dont au moins 2000 unités par année de logements sociaux et communautaires à Montréal.

**Recommandation 4:** Revoir la section sur les clientèles et proposer une formulation plus inclusive et générale en prenant en considération la diversité des besoins des ménages.

**Recommandation 5:** Inviter la CMM à intégrer l'ADS+ dans ses analyses.

**Recommandation 6:** Proposer des formulations plus générales et non prescriptives pour des éléments devant faire l'objet de consultations ultérieures.